



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Linåkern i Nora

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Linåkern i Nora med säte i NORA org.nr. 777100-1067 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nora kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Dammen 1	1976-01-01	1977
Sådden 1	1976-01-01	1977
Tröskan 1	1976-01-01	1977
Klövern 1-2	1976-01-01	1977

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
104	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8268
47	garageplatser	0
25	p-platser med motorvärmare	0
35	p-platser	0
7	p-platser med elbilsladdare	0

Totalt 218 objekt

8268

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok, 53 st 3 rok, 27 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Britha Engström	Ordförande	2018-03-20
Gunnar Ljungsten	HSB-ledamot	2016-06-12
Sture Johansson	Ledamot	2018-06-05
Olaf Krummel	Ledamot	2017-06-22
Katarina Kangert	Ledamot	2019-06-02
Susanne Gustavsson	Ledamot	2022-06-14
Johannes Kärki	Ledamot	2022-06-14
Charlotte Andersson	Ledamot	2022-06-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Britha Engström, Katarina Kangert och Olaf Krummel..

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

I februari hölls ett möte med *Postnord* angående framtida postboxar och postleveranser inom föreningen. I mars hade *Firesafe* en genomgång med styrelse och vicevärd angående systematiskt brandskyddsarbete (SBA). Även ett möte gällande solceller hölls med företaget Sun4Energy under våren. Det hölls även en träff med Nora kommuns kommundirektör Christina Landoff angående Lärkesdammen. Under hösten anordnade styrelsen en planeringskonferens där styrelsen gick igenom underhållsplan, budget, ansvarsområden och anställningsavtal mm.

Firmatecknare har varit: Kenneth Larsson, Britha Engström, Olaf Krummel, Katarina Kangert.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Olaf Krummel, Gunnar Ljungsten, Britha Engström, Susanne Gustavsson, Sture Johansson, Katarina Kangert, Johannes Kärki, Charlotte Andersson samt vicevärden Kenneth Larsson innehar den kunskap som erfordras för att bostadsrättsföreningen behörigen skall kunna ansöka om certifikat för HSB Certifiering.

Revisorer har varit: Gun Birgitta Hasselgren med Göran Ängsved som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Daniel Samuelsson (sammanställande) och Birgitta Palmkvist Boström, valda vid föreningsstämman.

Britha Engström valdes som ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma.

Vicevärd/fastighetsskötare är Kenneth Larsson som är heltidsanställd. Johnny Wiklund är tillsvidareanställd som fastighetsskötare på 75 %, med ett lönebidrag på 79 % från Arbetsförmedlingen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-12 på Nora Stadshotell. På stämman deltog 21 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Årsavgiften kommer även att vara oförändrad inför 2023.

I nuläget bedömer styrelsen föreningens ekonomi som god. Inga av föreningens lån ska omsättas före 2025 vilket innebär ett gynnsamt ränteläge just nu. Även föreningens elavtal löper på med fast pris under hela 2023. Styrelsen bedömer att avgifterna

kommer öka från och med 2024.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-08-30.

Under våren så byttes samtliga lutande L-fundament och betongtrappor ut längs med Rättarvägen 32. Även vaktmästerilokalen helrenoverades. Under våren och sommaren utfördes en besiktning och en stamspolning av avloppsstammar inom föreningen, Sommaren 2022 så utrustades tvättstuga 2 med en ny tvättmaskin. Även paviljongen på den övre innergården målades och utrustades med nya möbler och en trädgårdsgrill. Under hösten så investerades det i ny torktumlare och ett nytt torkskåp i tvättstuga 1, maskinerna är så kallade VP-modeller och mycket energieffektiva. Alla papperskorgar byttes ut till nya modeller med lock för att förhindra fåglar att dra runt med skräpet. All belysning i garagelängorna ersattes med LED-belysning. Byte av ljuskällor till LED kommer att fortsätta under 2023. Sent under hösten så påbörjades hårdgörning av markytor och diverse dräneringsarbeten inom föreningen. Arbetet kommer färdigställas under våren 2023. I december så utrustades alla bostadsrätter med en pulversläckare i form av en julgåva.

Under 2022 drabbades föreningen av två vattensador som har påverkat fyra bostadsrätter. Torkning pågår och skadorna beräknas vara åtgärdade våren 2023.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2011	Byte takplåt samtliga fristående förråd
2011	Bokningssystem/tillgänglighetsanpassning
2013	Helrenovering bastu och solarium
2014	Panelbyte och ommålning av de grå husen
2016-2017	Takrenovering
2016-2017	Byte av varmvattenberedare
2018	Panelbyte och ommålning av de gröna husen
2019	Panelbyte och ommålning av de gula husen
2020	Installation av laddpunkter för elfordon
2020	Helrenovering av lekpark

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: panelbyte och målning av de mörkgrå husen är planerat till 2024. Även investering i solceller och carport planeras de närmsta åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 132 och under året har det tillkommit 17 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 129.

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit utbildning och handledning för sitt uppdrag av HSB MälarDalarna. HSB Uppdraget, en

tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av Informationsbrev Nytt från HSB Mälardalarna.

Johannes Kärki och Charlotte Anderson har under 2022 deltagit på utbildningen "Styrelsens ansvar". Daniel Samuelsson och Birgitta Palmkvist Boström har deltagit på "Valberedningsutbildning", båda utbildningarna arrangerades av HSB Mälardalarna. Hela styrelsen har genomgått utbildningen "Styrelsens arbetsgivaransvar", en utbildning riktad till bostadsrättsföreningar arrangerad av Fastigo.

Under våren deltog delar av styrelsen samt vicevärden på ett digitalt informationsmöte gällande "Miljörum" och kommande lagändringar. Under maj månad deltog Kenneth Larsson, Sture Johansson och Olaf Krummel på "Fastighetsmässan" i Örebro. I november deltog Britha Engström, Johannes Kärki, Sture Johansson och Olaf Krummel på "Verksamhetsmöte" i Örebro.

Tre nummer av föreningens informationsskrift "Linåtern" har publicerats under 2022 och 15 informationsblad har givits ut i föreningen. Informationspärmarna som finns i respektive kvartershus, har uppdaterats regelbundet under året och så har även föreningens hemsida. Två informationsmöten har hållits under året, vår och höst.

Föreningen har e-post adress: kontoret@linakern.nu

Föreningen har egen hemsida: www.linakern.nu

I maj så arrangerades en "Gårdsloppis" för hela Hitorpsområdet vilken var mycket uppskattad. Föreningens medlemmar sponsrade även 2022 "Parkfester" för alla äldre inom Nora kommun med föreningens partytält. Föreningen anordnade "Trivseldagar" och "Pubkvällar" vår och höst under 2022. En enkät avseende önskemål om medlemsaktiviteter gick ut i föreningen i augusti. I december så anordnades "Adventsfika" för föreningens medlemmar.

Styrelsen arbetar aktivt för att minska föreningens energikostnader genom att exempelvis investera i LED-belysning, energieffektiva maskiner i gemensamma lokaler mm. Investering i solceller kommer att ske inom det närmaste året. Föreningen ligger i fas med underhållet av fastigheterna. Föreningen har de senaste åren löst två lån och ökat amorteringstakten. Allt ovan gör att föreningen är väl rustad för framtiden.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	273	276	312	290	298
Skuldsättning, kr/kvm	1 350	1 563	1 613	1 771	2 044
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	76	72	60	62	54
Driftskostnad, kr/kvm	334	271	242	258	238
Årsavgifter, kr/kvm	648	648	648	648	648
Totala intäkter, kr/kvm	751	691	665	689	682
Nettoomsättning, tkr	5 548	5 482	5 498	5 693	5 638
Resultat efter finansiella poster, tkr	602	1 535	1 561	-720	-147
Soliditet, %	52	49	45	40	39

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	423 800	0	0	423 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 651 143	0	-162 477	3 488 666
S:a bundet eget kapital, kr	4 074 943	0	-162 477	3 912 466
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 328 361	1 534 985	162 477	10 025 822
Årets resultat, kr	1 534 985	-1 534 985	602 273	602 273
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 863 346	0	764 750	10 628 095
S:a eget kapital, kr	13 938 289	0	602 273	14 540 561

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 830 000 kr samt ianspråktagande skett med 992 477 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	9 863 346
Årets resultat, kr	602 273
Reservation till underhållsfond, kr	-830 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	992 477
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 628 096

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 628 096

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 547 594	5 481 567
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	665 138	232 922
Summa rörelseintäkter		6 212 732	5 714 489
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 762 638	-2 243 048
Planerat underhåll	Not 5	-992 477	-61 025
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-1 006 440	-985 166
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-664 629	-690 215
Summa rörelsekostnader		-5 426 184	-3 979 454
Rörelseresultat		786 549	1 735 035
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	35 134	10 343
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-219 409	-210 393
Summa finansiella poster		-184 275	-200 050
Årets resultat		602 273	1 534 985
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-830 000	-764 000
Disposition underhållsfond		992 477	61 025
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		162 477	-702 975
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		764 750	832 010

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	22 000 589	22 610 636
Mark	Not 11	937 382	937 382
Markanläggningar	Not 12	40 113	41 272
Inventarier	Not 13	293 533	342 956
		<u>23 271 617</u>	<u>23 932 246</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>23 271 617</u>	<u>23 932 246</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	0	30
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		3 980 147	4 445 524
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	43 151	58 760
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		388 270	90 017
		<u>4 411 568</u>	<u>4 594 331</u>
Kassa och bank	Not 16	13 714	35 335
Summa omsättningstillgångar		<u>4 425 281</u>	<u>4 629 666</u>
Summa tillgångar		<u>27 696 898</u>	<u>28 561 912</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		423 800	423 800
Underhållsfond		3 488 666	3 651 143
		<u>3 912 466</u>	<u>4 074 943</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 025 822	8 328 361
Årets resultat		602 273	1 534 985
		<u>10 628 096</u>	<u>9 863 346</u>
Summa eget kapital		<u>14 540 561</u>	<u>13 938 288</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	10 714 893	7 961 993
		<u>10 714 893</u>	<u>7 961 993</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	450 000	4 964 970
Leverantörsskulder		414 666	231 963
Aktuell skatteskuld		0	11 854
Fond för inre underhåll		716 124	632 913
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	134 306	157 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	726 347	662 381
		<u>2 441 444</u>	<u>6 661 631</u>
Summa skulder		<u>13 156 337</u>	<u>14 623 624</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>27 696 898</u>	<u>28 561 912</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	602 273	1 534 985
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	664 629	690 215
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 266 902</u>	<u>2 225 200</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-282 614	367 583
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	294 783	-107 125
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 279 071</u>	<u>2 485 658</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-4 000	-95 600
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-4 000</u>	<u>-95 600</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 762 070	-407 500
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 762 070</u>	<u>-407 500</u>
Årets kassaflöde	-486 999	1 982 557
Likvida medel vid årets början	4 480 859	2 498 302
Likvida medel vid årets slut	3 993 860	4 480 859

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,85%
Kvartershus 1,79%
Markanläggningar 10%
Inventarier 10-20%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 24 410 132 kr. (24 410 132 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 358 564	5 358 564
Hyror	237 724	221 300
Övriga intäkter	107 905	52 318
Bruttoomsättning	<u>5 704 193</u>	<u>5 632 182</u>
Hyesrabatter och övriga avdrag	0	-491
Hyesbortfall	-17 124	-10 650
Avsatt till inre fond	-139 475	-139 475
	<u>5 547 594</u>	<u>5 481 567</u>
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Lönebidrag	221 865	213 901
Försäkringsersättning	443 273	4 116
Vinst / förlust försäljning lägenhet	0	14 905
	<u>665 138</u>	<u>232 922</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	205 907	182 994
Reparationer	545 386	134 968
El	283 571	250 862
Vatten	344 124	344 525
Sophämtning	160 971	132 986
Övriga avgifter	478 559	549 644
Förvaltningskostnader	416 866	308 851
Fastighetsavgift	225 219	213 517
Övriga driftskostnader	102 035	124 702
	<u>2 762 638</u>	<u>2 243 048</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	992 477	61 025
	<u>992 477</u>	<u>61 025</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	96 717	113 400
Övriga arvoden	16 069	15 338
Revisorsarvode	6 000	6 000
Löner och andra ersättningar	12 219	8 929
Sociala kostnader	25 666	22 731
	<u>156 671</u>	<u>166 397</u>
Övriga		
Löner och ersättningar	528 886	539 114
Sociala kostnader	161 810	169 390
Övriga personalkostnader och övriga bidrag	13 472	7 809
Förändring semesterlöneskuld	-585	3 381
Löneskatt	5 499	5 624
Uttagsskatt	117 803	82 656
Pensionskostnader och förpliktelser	22 884	10 795
	<u>849 769</u>	<u>818 769</u>
	<u>1 006 440</u>	<u>985 166</u>
Föreningen har haft två anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	610 047	618 083
Markanläggningar	5 159	3 159
Inventarier	49 423	68 973
	<u>664 629</u>	<u>690 215</u>

Noter		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	10 023	0
	Ränteintäkter skattekonto	41	0
	Övriga finansiella intäkter	25 070	10 343
		35 134	10 343
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	217 755	209 583
	Övriga finansiella kostnader	1 654	810
		219 409	210 393

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	32 983 960	32 983 960
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 983 960	32 983 960
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 373 324	-9 755 241
Årets avskrivningar	-610 047	-618 083
Utgående avskrivningar	-10 983 371	-10 373 324
Bokfört värde	22 000 589	22 610 636
Taxeringsvärde för Damen 1, Klöver 1-2, Sådnen 1 och Tröskan 1 i Nora. Värdeår 1977.		
Byggnad - bostäder hyreshus	21 600 000	18 000 000
Byggnad - bostäder småhus	13 545 000	13 545 000
Byggnad - lokaler	572 000	547 000
	35 717 000	32 092 000
Mark - bostäder hyreshus	4 813 000	4 679 000
Mark - bostäder småhus	4 367 000	4 367 000
Mark - lokaler	592 000	567 000
	9 772 000	9 613 000
Taxeringsvärde totalt	45 489 000	41 705 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	937 382	937 382
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	937 382	937 382
Bokfört värde	937 382	937 382
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	47 590	31 590
Årets investeringar	4 000	16 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 590	47 590
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 318	-3 159
Årets avskrivningar	-5 159	-3 159
Utgående avskrivningar	-11 477	-6 318
Bokfört värde	40 113	41 272
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	656 688	645 688
Årets investeringar	0	109 000
Årets avyttringar	0	-98 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	656 688	656 688
Ingående avskrivningar	-313 732	-313 359
Återförda avskrivningar pga avyttring	0	68 600
Årets avskrivningar	-49 423	-68 973
Utgående avskrivningar	-363 155	-313 732
Bokfört värde	293 533	342 956

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	30			
	0	30			
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran	13 947	0			
Skattekonto	29 204	51 600			
Mervärdesskatt	0	7 160			
	43 151	58 760			
Not 16 Kassa och bank					
Bankkonto	11 238	33 789			
Handkassa	2 475	1 546			
	13 714	35 335			
Not 17 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	423 800	3 651 143	8 328 361	1 534 985	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			1 534 985	-1 534 985	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-992 477	992 477		
Avsätn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		830 000	-830 000		
Årets resultat				602 273	
Belopp vid årets slut	423 800	3 488 666	10 025 823	602 273	
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	778277	4,05%	2027-06-30	3 202 900	40 000
Swedbank	2650614957	1,19%	2026-06-17	1 333 393	10 000
Swedbank	2753611561	1,19%	2026-06-17	2 000 000	200 000
Swedbank	2856092628	1,30%	2025-02-25	4 628 600	200 000
				11 164 893	450 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				10 714 893	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					8 914 893
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				25 108 000	25 108 000
varav frigjorda				-3 391 000	-3 391 000
Summa ställda säkerheter				21 717 000	21 717 000
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				450 000	460 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				0	4 504 970
				450 000	4 964 970
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				24 542	24 904
Källskatt				26 643	29 076
Mervärdesskatt				1 210	0
Övriga kortfristiga skulder				81 911	103 570
				134 306	157 550
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				480 082	444 402
Upplupna räntekostnader				15 103	34 285
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				231 162	183 694
				726 347	662 381

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Nora, 2023- -		
Digitalt signerad av		
..... Britha Engström Charlotte Andersson Susanne Gustavsson
..... Gunnar Ljungsten Johannes Kärki Katarina Kangert
..... Olaf Krummel Sture Johansson	
Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -		
..... Gun Birgitta Hasselgren Theodor Lönnman	
Av stämman vald revisor	BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor	

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Linåkern i Nora, org.nr. 777100-1067

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Linåkern i Nora för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen och HSB certifiering verksamhetsplanering, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den andra informationen som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Linäkern i Nora för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nora den / 2023

.....
Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Gun Birgitta Hasselgren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Linåkern i Nora signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BRITHA ENGSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 08:40:17



SUSANNE GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-29 kl. 07:06:52



GUNNAR LJUNGSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 18:29:05



KATARINA KANGERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 20:30:45



STURE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 17:01:22



OLAF KRUMMEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 11:57:28



JOHANNES KÄRKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 12:41:30



CHARLOTTE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 18:45:53



GUN BIRGITTA HASSELGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 12:18:53



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 15:02:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Linåkern i Nora signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUN BIRGITTA HASSELGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-06 kl. 11:00:31

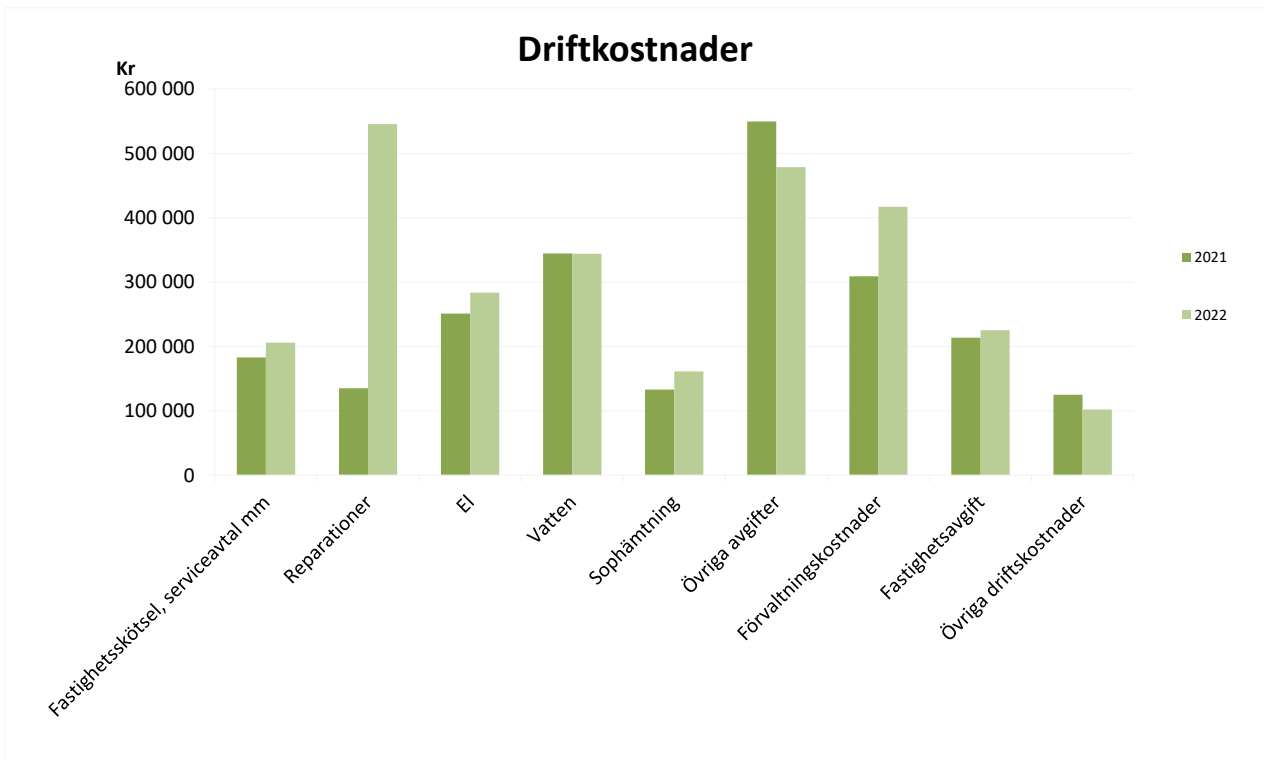
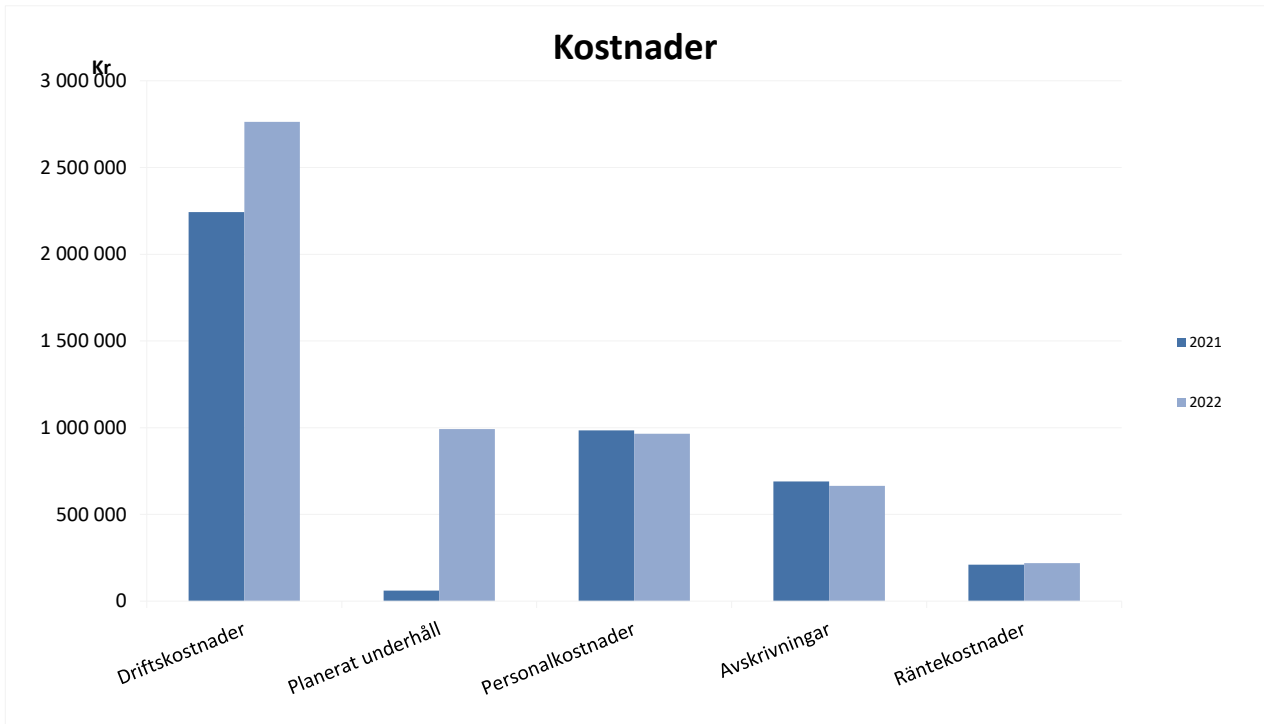


THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 15:04:03







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Linåkern i Nora



278

KR/KVM

SPARANDE



1350

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



2%

RÄNTEKÄNSLIGHET



76

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



648

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 278 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 1350 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 2%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 76 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 648 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.



Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB Linåkern i Nora

År 2023-2027



HSB Certifiering verksamhetsplanering

Öppnar dörren för delägarna!	3
Planerade månadsavgifter	4
Planerat underhåll och nyinvesteringar	5
Antagen kostnadsutveckling	6
Uppföljning	7
Information till delägarna	8

Öppnar dörren för delägarna!



Styrelsen anstränger sig

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening anstränger sig styrelsen för att ge viktig skriftlig information till delägare/medlemmar, vilken redovisar styrelsens planering av ekonomi och förvaltning. För att kunna lämna information har styrelsen låtit göra en avancerad underhållsplan och en kvalificerad ekonomisk framtidsprognos.

Dessutom gör styrelsen ett kunskapstest på ämnena bostadsrätt, långsiktigt fastighetsägande och föreningsarbete.

Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening nöjer sig styrelsen inte med att lämna en årsredovisning som visar vad som hänt ekonomiskt under bokföringsåret. I en certifierad förening lämnar styrelsen även:

Skriftlig information om planerat underhåll

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen varje år styrelsens aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt.

Skriftlig information om planerade månadsavgifter

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen en aktuell ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

Kontroll av styrelsens framtidsplanering

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening erbjuds styrelsen årligen ett budgetmöte med en förvaltningsekonom från HSB. Budget samt flerårsprognos diskuteras då och går noggrant igenom för att ge styrelsen bästa möjliga förutsättningar att planera kommande år. Flerårsprognosen internrevideras även av HSB:s förvaltningsekonomer.



Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2023	2024	2025	2026	2027
Avgiftsförändring	0 %	2 %	2 %	2 %	2 %

Underlag för ekonomisk prognos

Grundunderlag

- Nuvarande kostnader
- Befintliga lån (Specificeras i årsredovisningens noter)
- Styrelsens strategi och planering för föreningens förvaltning
- Underhållsplan som visar vilket år planerat underhåll och nyinvesteringar bör utföras. Dessutom visar underhållsplanen vad varje åtgärd beräknas kosta. (Underhållsåtgärder redovisas på sidan "Planerat underhåll och nyinvesteringar".)

Antaganden för prognos eller kalkyl

(Redovisas på sidan "Antagen kostnadsutveckling".)

- Låneränta
- Intäktsräntor
- Kostnadsutveckling på övriga kostnader

Beräkningar

- Prognosen har skapats i ett speciellt kalkylprogram
- HSB Mälardalen har på styrelsens uppdrag och direktiv gjort ekonomisk prognos

Planerat underhåll och nyinvesteringar



Beräknade kostnader för underhåll och nyinvesteringar som skall betalas med egna medel.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2023	Elvärmepaneler, kompletteringssådd gräsytor, byte mangel, löpande underhåll VVS och ventilation	414 000 kr
2024	OVK, panelbyte/målning mörkgrå husen, byte tvättmaskiner/centrifuger, löpande underhåll VVS och ventilation	2 694 000 kr
2025	Målning tvättstuga, löpande underhåll VVS och ventilation	188 000 kr
2026	Målning vindskivor/taksprång/hängskivor, löpande underhåll VVS och ventilation	1 087 000 kr
2027	Linjemarkering p-platser, målning takplåt, byte tvättmaskiner, löpande underhåll VVS och ventilation	382 000 kr

Beräknad kostnad för underhåll och nyinvesteringar som planeras betalas genom lån.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr

Uppgifter om underhållsplaneringen

- Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtts av konsult från HSB.
- Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.
- Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.
- Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.



Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2023	2024	2025	2026	2027
Låneränta på omsatta lån med bunden ränta	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %

Specificerade bindningstider och räntor för föreningens lån finns i separat not i årsredovisningen.

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2023	2024	2025	2026	2027
Hysesintäkter	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Driftskostnader - uppvärmning, el, vatten	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Övrig driftskostnad	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavg.	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %

Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto / placering	2023	2024	2025	2026	2027
Underkonto, Swedbank	1,95 %	1,95 %	1,95 %	1,95 %	1,95 %

Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Swedbank	3 222 900	2022-06-22	1,85 %	4,05 %	Bunden
Swedbank	1 307 070	2022-06-22	1,85 %		Lånet löst

Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1976	104	8 268,5	

Information till delägarna



Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

- Hälfen av styrelseledamöterna dock minst tre har gjort godkända kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar

Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna

- Skriftlig medlemsinformation enligt krav delas ut till delägarna.
- Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.
- Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- Medlemsmöte utöver föreningsstämma har hållits under året.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.